

Agevolazione “prima casa” – Interpretazione estensiva dell’AdE nella R.M. 17/E/2017

27 Gennaio 2017

Non si decade dai benefici cd. “prima casa” se, in caso di vendita entro 5 anni dalla data dell’acquisto, il contribuente costruisca un nuovo immobile da adibire ad abitazione principale (entro un anno), anche su terreno già di sua proprietà.

Questo il chiarimento dell’Agenzia delle Entrate, contenuto nella **R.M. n. 13/E del 26 gennaio 2017** che, adeguandosi ad un consolidato orientamento giurisprudenziale, rivede la propria posizione in materia di cause di decadenza dall’agevolazione “prima casa”, accogliendo un’ interpretazione estensiva della relativa disciplina.

Come noto, infatti, tali benefici fiscali (IVA al 4% o registro al 2%), sono riconosciuti in presenza dei requisiti di cui alla nota *II-bis* all’art.1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986.

In merito, il comma 4 della citata nota *II-bis* disciplina le cause di decadenza dalle predette agevolazioni, ivi compresa l’ipotesi di rivendita dell’abitazione nei primi cinque anni dall’acquisto originario^[1].

Tuttavia, la medesima disposizione consente di evitare la decadenza nell’ipotesi in cui, entro un anno dalla vendita, venga acquistata o costruita (mediante contratto di appalto) una nuova abitazione, da destinare a “prima casa”.

A tal riguardo, l’Agenzia delle Entrate ha più volte precisato che per conservare tale agevolazione “è necessario che entro il **termine di un anno** il beneficiario non solo **acquisti il terreno**, ma sullo stesso realizzi un fabbricato “non di lusso”, da destinare ad abitazione principale”^[2].

Sul punto, numerose sono le controversie pendenti davanti alla giurisdizione tributaria, poiché i contribuenti sostengono che non si decade dai suddetti benefici anche nella diversa ipotesi di edificazione della “nuova prima casa” su di un terreno di cui il contribuente risulti già proprietario (a prescindere dal momento in cui tale area è stata acquistata).

Affrontando tale tematica, la Corte di Cassazione, con un orientamento univoco e ormai consolidato^[3], ha pienamente riconosciuto la fondatezza della tesi avanzata dai contribuenti, affermando che “**non assume rilevanza il momento di acquisizione del terreno sul quale dovrà sorgere l’immobile da adibire ad abitazione principale**”.

Quello che rileva, aggiunge la Suprema Corte, al fine di impedire la decadenza dai suddetti benefici è che “entro un anno dall’alienazione del primo immobile “prima casa”, si realizzi su un proprio terreno un nuovo fabbricato, dando concreta attuazione al proposito di adibirvi effettivamente la propria abitazione principale”.

In sostanza, secondo la Cassazione, in caso di vendita infraquinquennale, per evitare la decadenza dai benefici è sufficiente che, **entro un anno**, il **contribuente costruisca** un nuovo immobile da adibire a propria **abitazione principale**, anche se il **terreno** su cui avviene l’edificazione fosse **già di sua proprietà**.

Alla luce di tali pronunce, l'Agenzia delle Entrate, con la R.M. n.13/E/2017, ha mutato il proprio orientamento, invitando, tra l'altro, i singoli Uffici ad adeguarsi a suddetti principi ed abbandonare gli eventuali contenziosi che basano la pretesa tributaria unicamente su tali motivazioni.

In particolare, l'Amministrazione finanziaria, con un "positivo" cambio di rotta, ha affermato che *"nell'ipotesi in cui, prima che siano decorsi cinque anni, venga venduto l'immobile acquistato con i benefici "prima casa", non si decade dall'agevolazione se, **entro un anno dalla cessione**, su un terreno di cui si sia **già proprietari**, venga costruito un **immobile**, da adibire a propria **abitazione principale**, che il contribuente utilizzi come dimora abituale"*.

^[1] **Nota II-bis, all'art.1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986**

(omissis)

4. In caso di dichiarazione mendace o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sovrattassa (100) pari al 30 per cento delle stesse imposte. Se si tratta di cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, l'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli acquirenti la differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, nonché irrogare la sanzione amministrativa, pari al 30 per cento della differenza medesima. Sono dovuti gli interessi di mora di cui al comma 4 dell'articolo 55 del presente testo unico. Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

[2] In merito, l'Amministrazione finanziaria ha chiarito che per godere di tali benefici è *"sufficiente che il fabbricato sia venuto ad esistenza, e cioè che esista un rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e che sia ultimata la copertura (art. 2645-bis, comma 6, c.c.)"*.

Cfr. R.M. n. 44/E del 16 marzo 2004, C.M. n. 38/E del 12 agosto 2005.

[3] Cfr. Sentenze della Corte di Cassazione: n. 24253/2015, n. 8847/2015, n. 13550/2016, n. 18214/2016.